



WERTGRUND WohnSelect D

Von Grund auf
Zukunft gebaut.

06.08.2024 „Ein analytisches Update“

WERTGRUND WohnSelect D

Ein analytisches Update!



Was habe „Ich“ überhaupt?

- Offener Immobilien Publikums AIF
- einzigartige, etablierte Verpackungsform
- mittlerweile ist der Inhalt entscheidend
- 1959 erstmals in Deutschland aufgelegt, hat sich das Konstrukt stetig weiterentwickelt und noch immer seine Berechtigung



WERTGRUND WohnSelect D

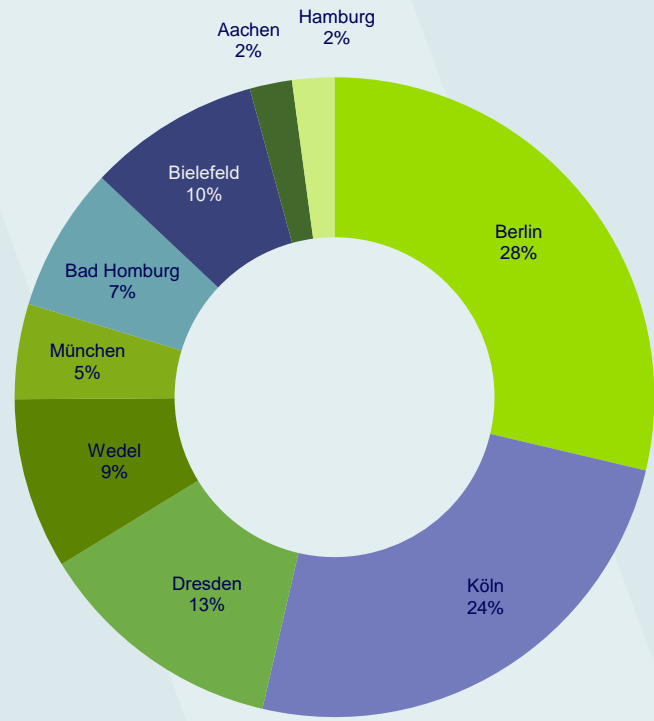
- nur Wohnen Deutschland, quasi „staatliche“ Garantie für Produktknappheit, volles Servicepaket aus einer Hand
- einfachste Struktur, nur direkte Investments, keine Beteiligungsgesellschaften o.ä.
- keine Währungs- und Steuerrisiken, keine „Doppelstöckigkeit“
- Höchstmaß an Transparenz unter www.wohnselect.de



WERTGRUND WohnSelect D | Status 31.07.2024



Netto-Fondsvolumen (NAV)	EUR 411,253 Mio.
Brutto-Fondsvermögen (BVI-Definition)	EUR 516,178 Mio.
Immobilienvermögen	EUR 511,305 Mio.
Wertentwicklung (BVI-Rendite seit Fondsaufgabe im April 2010)	115,88 %
Anzahl Objekte Standorte	21 9
Vermietungsquote*	92,35 %
Fremdfinanzierungsquote**	20,52 %
Brutto-Liquidität	8,92 %
Netto-Liquidität	rund 7 %



📍 Bestand
 📍 Projektentwicklung
 📍 Grundstück

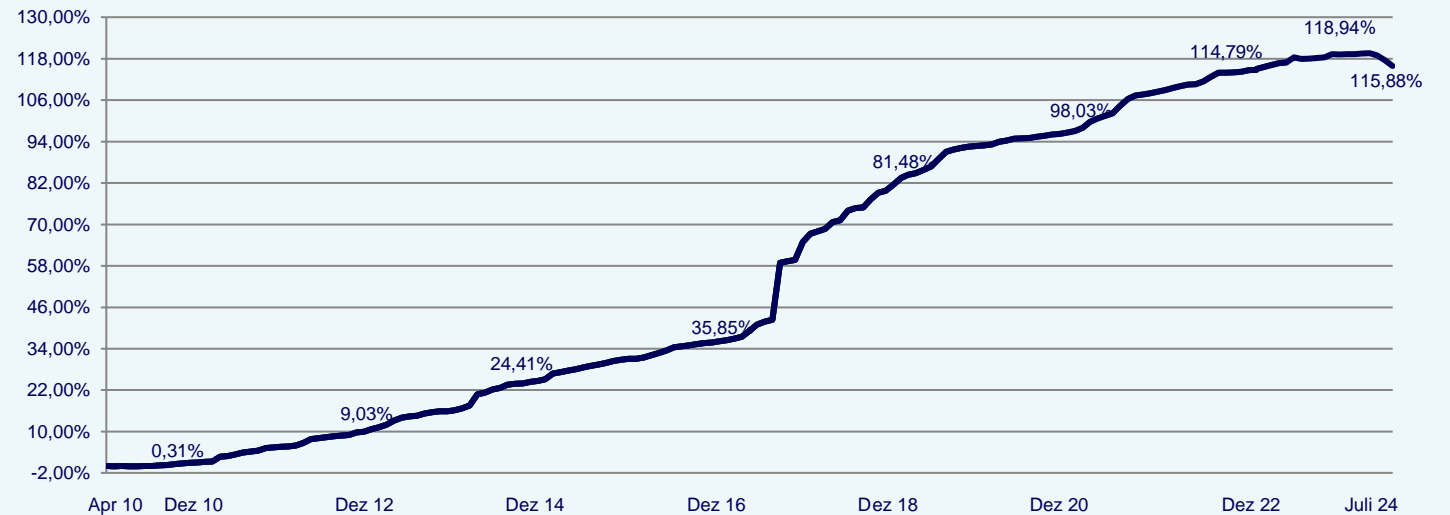
*Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete | **Bezogen auf Volumen aller Kaufpreise bzw. Verkehrswerte

BVI-Rendite per 31. Juli 2024*

WERTGRUND WohnSelect D | Status 31.07.2024 | WERTENTWICKLUNG



seit Fondsauflegung	am 20.04.2010	115,88 %
1 Jahr	(31.07.2023 – 31.07.2024)	-0,99 %
3 Jahre	(31.07.2021 – 31.07.2024)	4,58 %
5 Jahre	(31.07.2019 – 31.07.2024)	13,00 %
10 Jahre	(31.07.2014 – 31.07.2024)	76,65 %
Monat Juli 2024	(30.06.2024 – 31.07.2024)	0,01 %
laufendes Geschäftsjahr	(29.02.2024 – 31.07.2024)	-1,67 %
im Kalenderjahr	(31.12.2023 – 31.07.2024)	-1,56 %



*Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf künftige Renditen schließen



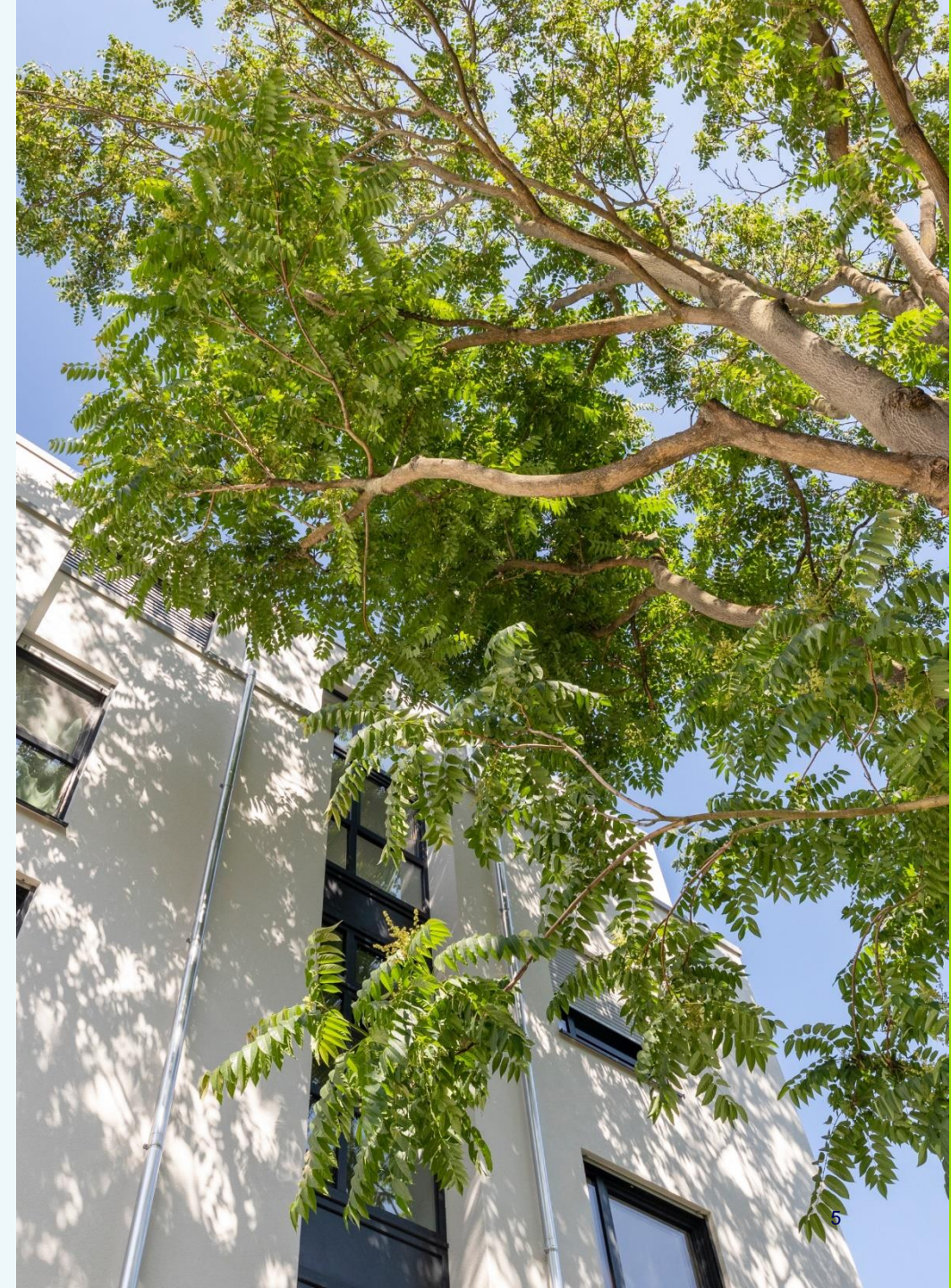
Portfoliosituation I „Risiken“

- keinerlei Risiken aus Projektentwicklungen, keine offenen Zahlungen
- Vermietungsquote nach Übernahme Projektentwicklungen ansteigend
- laufende Bewirtschaftung unverändert gewährleistet



Portfoliosituation II „Mieten“

- 41% aller Wohnungsmietverträge sind indexiert
- Kaufpreis pro m² bei EUR 1.800
- aktueller VKW pro m² bei EUR 3.000
- mehrere hundert Bewerber auf eine freie Wohnung



WERTGRUND WohnSelect D
Ein analytisches Update!



Portfoliosituation III „Potenzial“

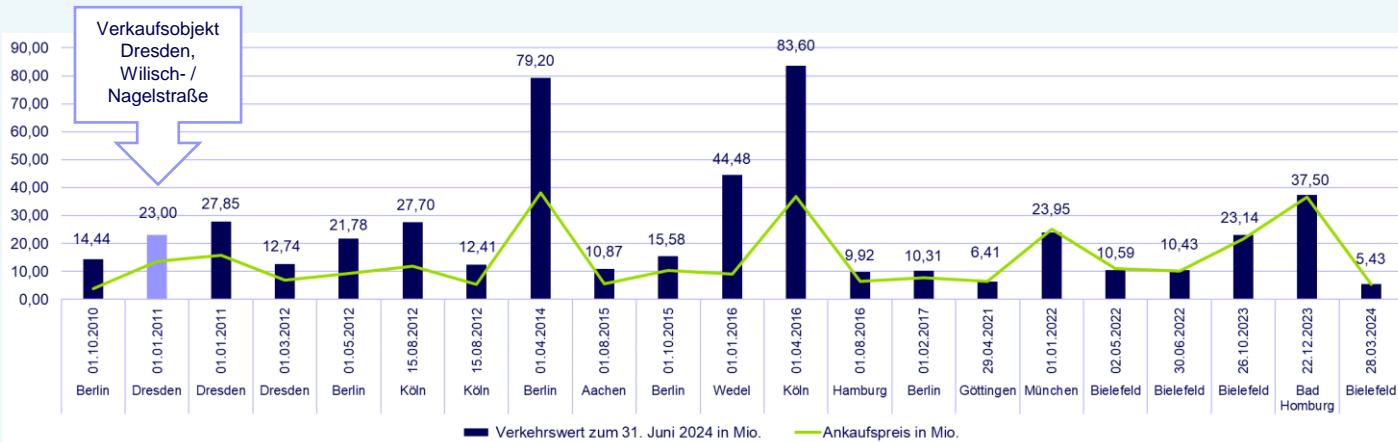
- hohes Nachverdichtungspotenzial im Bestand, ohne Grunderwerbsteuer
- rund EUR 120 Mio. Investitionsmöglichkeiten
- entspricht ca. 350 Wohnungen, Neubau | Nachverdichtung
- +15% gegenüber aktuellem Portfolio



WERTGRUND WohnSelect D
Ein analytisches Update!



Portfoliosituation IV „Portfolioaufbau“



WERTGRUND WohnSelect D
Ein analytisches Update!



Bewertungen I

- Bodenrichtwerte negative Veränderungen 2023 | 2024 voll mitgenommen!
 - Vertriebsmitteilungen 04 | 05 | 06.2024
- Faktoren ? Wer traut sich ? Wir!
 - 23,52-fach bezogen auf die Jahresnetto-Sollmiete



Bewertungen II

- Sonderbewertungen erforderlich ? **NEIN !**
- Entwicklung ?
 - Aufgabe des Fondsmanagers
 - rückgabewilliger Anleger vs. treuer Bestandsinvestor



WERTGRUND WohnSelect D
Ein analytisches Update!



Fremdfinanzierungsquote (20,52%)

- keine Risiken im Kreditportfolio durch evtl. gefährdete Anschlussfinanzierungen
 - nur drei freie Finanzierungen mit Fälligkeit Ende 2026
 - Rest ausschließlich Förderdarlehen, im Verkaufsfall übertragbar
 - keine Vorfälligkeitsentschädigungen | Sondertilgungen bei geplanten Verkäufen



Ausschüttung

- Verdopplung des ausschüttungsfähigen Ergebnisses auf EUR 1,65 pro Anteil
- Rückstellung in Höhe von EUR 3,4 Mio. für „zukünftige Instandhaltungen“
- Schutz des Portfolios und seiner Bestandsinvestoren
- Ausschüttungstermin 21. August 2024, EUR 0,80 pro Anteil





Liquidität I

- Sicherstellung der Liquidität hat oberste Priorität
- Sicherstellung über Q2 | 2025 hinaus, Korridor im Bereich 5-10% netto, wie gewohnt
- **Vermeidung einer Aussetzung ist das Ziel !**



Liquidität II

- seit 2022 bereits rd. EUR 48 Mio. Mittelrückgaben aus Liquidität bedient
- **Vertrauen und Besinnung auf das Produkt sind wichtig !**
- **Es muss nicht gesagt werden, da es jeder weiß:**
 - **Jede nicht erfolgte Anteilrückgabe ist gut für beide Seiten!**



WERTGRUND WohnSelect D
Ein analytisches Update!



Verkäufe I

- Dresden, Wilischstraße
 - 1,9% unter letztem Verkehrswert
 - 68% Gewinn seit Ankauf
- drei weitere Objektverkäufe bis Ende Q1 | 2025
 - ein Objekt bereits am Markt | Besichtigungen laufen
 - zwei Objekte in Vorbereitung



Verkäufe II

- bestandsschonend
- Sondererträge gehen mit der Ausschüttung 08 | 2025 an die Bestandsanleger (entsprechende Liquidität vorausgesetzt)
- Verkaufsstrategie schrittweise, dem Liquiditätsbedarf folgend



WERTGRUND WohnSelect D

Ein analytisches Update!



Vertrieb

- Sonderbewertungen versprechen alles wird gut | stimmt das?
- Beratung aktuell oftmals gegen die Verpackung, ohne Differenzierung
- Depotwerte oftmals willkürlich | Börsenpreise
- **Vertrauen in den Zielmarkt des Produktes und damit in das Produkt !**



WERTGRUND WohnSelect D

Ein analytisches Update!



Perspektive

- **Bewertungen passen** (notwendige Anpassungen egal in welche Richtung werden unverändert umgesetzt)
- außergewöhnliche Ausschüttungsrendite für Bestandsanleger
- **Rücknahme von bereits ausgesprochenen Kündigungen, in Absprache und generell erfolgreicher Zustimmung mit | von uns, selbstverständlich möglich !**



Fazit

- **Als Analyst und Berater müsste | sollte man sich zumindest die Frage stellen ob, wenn es eine Aktie wäre, es nicht eine klare Kaufempfehlung wäre?**



Kontakt

Vertrieb Publikumsfonds



Birgit Knetsch

Leiterin Vertrieb Publikumsfonds

T 089 238 8831 34
F 089 238 8831 99
M 0172 567 0332
E b.knetsch@wertgrund.de

Maximiliansplatz 12b | 80333 München

Vorstand WERTGRUND Immobilien AG



Marcus Kemmner

Leiter Investmentfondsgeschäft

T 089 238 8831 21
F 089 238 8831 99
M 0151 613 4888
E m.kemmner@wertgrund.de

Maximiliansplatz 12b | 80333 München

Wichtiger Hinweis

Diese Präsentation wurde lediglich zu Marketingzwecken erstellt und stellt kein Wertpapierprospekt dar. Die Informationen in dieser Präsentation wurden sorgfältig nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Informationen und Inhalte wird jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Die Darstellungen in dieser Präsentation geben einen Überblick über die Anlage und stellen keinen verbindlichen Prospekt dar. Die Präsentation enthält keine Beratung in rechtlicher, steuerrechtlicher oder finanzieller Hinsicht. Es wird daher empfohlen, die Anlage und deren Risiken für den Anleger eingehend zu prüfen und sich dazu soweit erforderlich sachkundiger Berater zu bedienen. Bitte fordern Sie für jede (Geld-) Anlageentscheidung das jeweils allein gültige Vertragswerk (AAB / BAB) bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft an.

Diese Präsentation ist nur für den Adressaten erstellt und darf weder teilweise noch ganz kopiert werden, sie ist nicht zur Weitergabe an Dritte bestimmt und ist vertraulich zu behandeln.